Wrocław, 04.05.2022

# Jak inwestować w Warszawie i okolicach, żeby wyprzedzić konkurencję?

Warszawski rynek charakteryzuje się ogromną dynamiką. Jest to jednocześnie najbardziej rozwinięty rynek w Polsce. Jak podaje portal haloursynów.pl, bezpośrednim czynnikiem jest ogromny popyt na mieszkania, który w ostatnim roku wzrósł o blisko 50%, co w połączeniu ze znacznym spadkiem dostępności mieszkań, bo aż o 22%, doprowadziło do sytuacji, w której podaż nie nadąża za popytem.

Ceny mieszkań w Warszawie są najwyższe w Polsce i taka sytuacja utrzymuje się już od wielu lat. To jednak nie jest jedyny wyróżnik warszawskiego rynku nieruchomości. Do inwestowania z dużym zyskiem trzeba dokładnie poznać jego specyfikę i zrozumieć mechanizmy, jakie nim rządzą.

## Lokalizacja ma znaczenie

Ceny za metr kwadratowy różnią się w zależności od lokalizacji. Różnica pomiędzy poszczególnymi dzielnicami Warszawy może wynosić nawet 8 tysięcy złotych za metr kwadratowy. Na cenę lokalu wpływa też metraż, jednak w tym przypadku działa to zupełnie inaczej niż w pozostałych miastach Polski.

Na pozór mogłoby się wydawać, że przy tak dużym wzroście cen za metr kwadratowy, największą popularnością wśród nabywców będą cieszyły się te “tańsze dzielnice” - Bemowo, Praga-Południe czy Białołęka. Okazuje się jednak, że równie dużym zainteresowaniem cieszy się centralna część miasta. Mieszkania i domy zlokalizowane w Śródmieściu - oraz otaczających je lewobrzeżnych dzielnicach - znikają natychmiastowo, mimo tego, że kosztują znacznie więcej.

## Rynek nastawiony na mieszkania premium

Warszawę cechuje mocno rozwinięty rynek mieszkań z segmentu premium. Nie brakuje luksusowych apartamentów czy domów zlokalizowanych w luksusowych dzielnicach. Takie rejony znajdziemy w zasadzie w każdym większym mieście, ale zwykle jest ich niewiele. Natomiast w stolicy Polski podobnych lokalizacji jest znacznie więcej. - *Podstawową różnicą między Warszawą a innymi miastami Polski jest mnóstwo nieruchomości zlokalizowanych w prestiżowych częściach miasta, gdzie często powstają całe osiedla. Trzeba też zaznaczyć, że ile takich mieszkań by nie powstało, to zawsze znajdą swojego nabywcę, nawet jeśli cena okazuje się zupełnie oderwania od rynkowych realiów* - informuje Marcin Kuryło, współwłaściciel w firmie Horyzont Inwestycji.

Nieruchomości wykończone w wysokim standardzie to także odpowiednio wyższa cena. - *Luksusowe mieszkania kosztują więcej, bo sam koszt wykończenia sięga nawet 3000 zł za każdy metr kwadratowy. Wysokiej klasy deska podłogowa, płytki czy armatura, niosą ze sobą bardzo duże koszty. Efekt jest taki, że w innym mieście kupimy kawalerkę w dobrym standardzie, a w Warszawie ta sama kwota wystarczy deweloperowi zaledwie za wykończenie mieszkania* - dodaje Marcin Kuryło.

## Cena wzrasta wraz z metrażem

W zdecydowanej większości przypadków można mówić o prostej zależności pomiędzy metrażem a ceną za metr kwadratowy. Zwykle im większe mieszkanie kupujemy, tym mniej płacimy za metr kwadratowy. Warszawa zna tę zasadę, ale stworzyła też własną, która stosowana jest w przypadku mieszkań wykończonych w standardzie premium. - *We Wrocławiu czy Krakowie im większe mieszkanie kupujemy, tym niższa cena za metr kwadratowy. Z kolei w Warszawie i przy mieszkaniach premium bywa zupełnie odwrotnie. Wraz ze wzrostem metrażu rośnie też cena za metr kwadratowy. Takie nieruchomości interesują klientów z większym budżetem, którzy z różnych względów chcą mieszkać w centrum i czymś się wyróżniać* - komentuje ekspert z firmy Horyzont Inwestycji.

Na warszawskim rynku działa wielu deweloperów wyspecjalizowanych w budowie mieszkań o wysokim standardzie, którzy celują właśnie w klientów z bardziej zasobnymi portfelami. Okazuje się, że w stolicy Polski można inwestować tak, jak w każdym innym mieście, ale jest to jednocześnie niesamowicie dobry rynek dla mieszkań w standardzie premium.

Kontakt dla mediów:

Małgorzata Knapik-Klata

PR Manager

[m.knapik-klata@commplace.com.pl](mailto:m.knapik-klata@commplace.com.pl)

+ 48 509 986 984